

# HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö

Org.nr 712400-1467

## Årsredovisning för räkensårsåret 2021





BRF Sjötingan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

# Kallelse till årsstämma 2022

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdag den 1 juni 2022 kl 18:30  
Plats: Bio Forellen, Tyresö Centrum

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de likväl tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt på stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning för kommande mandatperiod
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor och revisorssuppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
24. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
25. Föreningsstämmans avslutande

Tyresö den 20 april 2022  
HSB:s bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö

Björn Bergström  
Styrelseordförande



BRF Sjötungan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## Punkt 10 Styrelsens årsredovisning

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

## Förvaltningsberättelse 2021

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 2:388, 2:399, 2:400, 2:401 och dessa fastigheter äger tillsammans 95% av S9 där övriga 5% ägs av Tyresö kommun. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes under åren 1966-68. Fastigheterna omfattar 24 bostadshus innehållande 604 lägenheter, nio hyresrätter, fem kommersiella lokaler samt tre garagehus.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. För samtliga bostadsrättslägenheter ingår Bostadsrättstilläggsförsäkring enligt stämmobeslut 2008.

Fastigheternas tekniska utrymmen besiktigades 2021 utan anmärkningar.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 604 medlemslägenheter har under året 37 överlåtits genom köp, 4 som gåva, 2 genom arv samt 1 som bodelning. Högsta pris 3 700 000 kr, medelpris 26 812 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen upplåter åtta lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder. Det finns även en gästlägenhet som medlemmar kan hyra till sina gäster. Under 2021 har den på grund av coronapandemin varit stängd i perioder varför nyttjandegraden är därmed inte relevant att jämföra med tidigare år.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
188 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
381 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 55 548 m<sup>2</sup> Total lokalyta: 385 m<sup>2</sup>

Dessutom finns 260 garage-, 31 MC- och 286 bilplatser samt 37 avgiftsbelagda besöksplatser.

### Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2021-06-16. På stämman deltog 69 röstberättigade medlemmar. Stämman hölls pga rådande pandemi endast med poströster. Vid beslut av §2 och 4-8 representerades stämman av sju fysiskt närvarande personer.



BRF Sjötungan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

Föreningen hade vid årets slut 797 medlemmar.

Styrelse

### **Ordinarie ledamöter**

Björn Bergström	Ordförande
Bertil Neij	Sekreterare och studieorganisatör
Lukas Sveman	Vice ordförande
Stefan Bengtsson	Ledamot
Leila Isaksson	Ledamot
Hans Håkansson	Ledamot
Jessica Bolonassos	Ledamot
Jan-Stefan Dahlgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie stämma är Björn Bergström, Bertil Neij, Hans Håkansson

### **Revisor**

Revisor har varit Mattias Matti valda vid föreningsstämman 2021 samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund.

### **Representanter i HSB:s distriktsstämma**

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma var Jessica Bolonassos och Hans Håkansson.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Gunilla Lovén och Victor Aronsson (ordförande).

### **Studie och fritidsverksamhet**

På grund av rådande pandemi har kursverksamheten legat nere, men ledamöter har deltagit i samverkansmöten och digital styrelsemässa. Medlemmarna har under sommaren anordnat bouletterning.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt 11 arbetsmöten. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Stockholm Ekonomiförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Fastighetsägarna Service AB. Markskötsel och snöröjning har utförts av HSB Mark & Trädgård. Städning av trapphus, gym, bastu, tvättstugor och allmänna ytor har utförts av SMART Trappstädning.

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-01. Föreningens ekonomiska plan fastställd 1970-10-22.



BRF Sjtungan  
Mygdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## **Renovering och ombyggnad**

Föreningen tillämpar en 50-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under 2021 har åtskilliga standardhöjande och framtidssäkrande underhållsåtgärder slutförts.

Utbytet av samtliga markliggande rör har fullföljts, med mycket gott resultat. På grund av kvalitetsproblem med den första etappen (som utfördes av en annan entreprenör) har även dessa rör bytts ut. I samband med detta arbete har man även tilläggsisolerat och dränerat på de platser där det behövts.

Parallellt med rörutbytet anlätades en landskapsarkitekt för att ta fram ett förslag över hur de nya innergårdarna kan se ut. Detta förslag omarbetas i samråd med såväl entreprenörer som bygghandlingsprojektörer för att sänka den beräknade kostnaden, och därefter genomfördes en upphandling av entreprenör. Den vinnande entreprenören (MTB) påbörjade arbetet med att anlägga nya innergårdar under slutet av 2021 och arbetet är tänkt att slutföras under det tredje eller fjärde kvartalet 2022.

Utöver rörutbytet har man, bland annat, uppgraderat internetanslutningar (och slutit nya för medlemmarna kostnadsbesparande avtal med såväl Telenor som Tele2), färdigställt utbytet av områdets styrsystem för ventilation och värme, färdigställt utbytet av allmän belysning till sensorstyrd LED, bytt ut källardörrar som uppvisat skador och byggt en ny föreningslokal i en källarlokal.

Under 2021 har vissa förberedande undersökningar – däribland en omfattande inventering av samtliga lägenheter – gjorts inför ett framtida stambyte. Under 2022 fortsätter det utredande arbetet kring detta och det är sannolikt att en extrastämma (och informationsträffar) om stambytet kommer att hållas under hösten.

## **Föreningshuset**

Detaljplanen antogs av Högsta domstolen 2014-06-25 och kan inte längre överklagas. På grund av pågående underhållsarbeten har detta ärende under 2021 inte beretts vidare av styrelsen.

## **Information**

Styrelsen har under året gett ut åtta portinfor samt tidningen Vi i Sjtungan. Föreningens hemsida [www.sjtungan.se](http://www.sjtungan.se) uppdateras löpande med aktuell information.

## **Årsavgifter**

I budgeten för 2022 finns en avgiftshöjning på 5% från den 1 juli 2022.

Årsavgifterna höjdes med 5% under 2021 samt 2020, och året dessförinnan med 3,5%.

Detta för att kunna möta ökade utgifter för den löpande driften, och anpassa ekonomin för de stora planerade investeringarna som föreningen står inför de kommande åren.

Styrelsen jobbar tillsammans med de ekonomiska förvaltarna för att eventuella höjningar ska bli så små som möjligt.





BRF Sjötingan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## **Verksamhet under kommande år 2022-2032**

### **2022-2023**

- Markarbeten för att rusta upp och uppgradera utemiljön genomförs enligt plan.
- Styrelsen har tagit ett inriktningsbeslut om stambyte. Arbete fortgår med att ta fram material för information och beslut om stambytetets omfattning.
- Ny dränering av bl.a. garagesidor och övriga områden där behov kan konstateras.

### **2023-2032**

- Viss upprustning av parkeringsytorna.
- Stambyte av vertikala stammar inuti huskropparna.
- Upprustning av hissar vid behov.
- Reparation samt ev omläggning av tak vid behov.

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Org.nr: 712400-1467

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 1:388, 2:399, 2:400, 2:401 och 95% av S9 där övriga 5% ägs av Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	604	50 388
Hysesrätter	9	567
Lokaler	104	2 186
Parkeringar och garageplatser	578	0

Föreningens fastigheter är byggda 1966-68 med värdeår 1966. Fastigheterna omfattar 24 bostadshus samt 3 garagehus.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5% från och med 2021-07-01.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2023	Mark	Markarbeten för att rusta upp och uppgradera utemiljön
2021-2023	Stammar	Styrelsen har tagit ett inriktningsbeslut om stambyte. Arbete fortgår med att ta fram material för information och beslut om stambytets omfattning.
2023-2032	Stammar	Stambyte av vertikala stammar inuti huskropparna.
2022-2023	Hissar	Utredning av hissarnas framtida underhållsbehov
2023-2032	Tak	Reparation samt ev omläggning av tak vid behov.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Dörrar	Utbyte av källardörrar som uppvisat slitage och skador
2021	Installation	Uppgradering av inkommande fiberanslutningar från Telenor
2021	Lokal	Ombyggnad av oanvänd uthyrningslokal till ny föreningslokal
2021	El	Utbyte av belysning till sensorstyrd LED i källare och allmänna utrymmen
2020-2021	Ventilation	Nytt Styrssystem
2018-2021	Stammar	Utbyte av samtliga markliggande rör i fastigheterna
2016-2019	Garage	Renovering av samtliga garage
2018	Stammar	Stambyte M104
2018	Lås	Nytt låssystem
2018	Dörrar	Nya entrépartier och dörrar
2017	Entrér	Nya postboxar

### Övriga väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av vattenskador uppgående till 1 275 000 kronor. Även OVK har genomförts under året, uppgående till 437 500 kronor.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Vid stämman deltog 69 medlemmar varav 69 var röstberättigade. Stämman genomfördes med endast poströster.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Bergström	Ordförande
Bertil Neij	Sekreterare
Lukas Sveman	Vice ordförande
Stefan Bengtsson	Ledamot
Leila Isaksson	Ledamot
Gia Carneström	Ledamot
Hans Håkansson	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Bergström	Ordförande
Bertil Neij	Sekreterare
Lukas Sveman	Vice ordförande
Hans Håkansson	Ledamot
Jessica Bolonassos	Ledamot
Leila Isaksson	Ledamot
Stefan Bengtsson	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Bergström, Bertil Neij, Hans Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Bergström, Stefan Bengtsson, Bertil Neij, Lukas Sveman. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Mattias Matti	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jessica Bolonassos.

### Valberedning

Valberedningen består av Victor Aronsson, Gunilla Lovén.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-11-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 797 (793) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 43 (46) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	231	291	196	173	194
Skuldsättning, kr/kvm	3 801	3 100	3 161	2 930	2 305
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	5%	4%
Energikostnad, kr/kvm	214	201	203	218	199
Driftskostnad, kr/kvm*	491	469	467	473	451
Årsavgifter, kr/kvm	729	694	666	654	654
Totala intäkter, kr/kvm*	780	815	716	704	707

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	40 906	39 034	37 496	36 385	36 540
Resultat efter finansiella poster i tkr	4 030	6 966	3 560	2 426	1 787
Soliditet %	28%	31%	29%	29%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

---

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

#### Skuldsättning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		41 574 886
Rörelsekostnader	-	34 489 694
Finansiella poster	-	3 054 991
<b>Årets resultat</b>		<b>4 030 201</b>
Planerat underhåll	+	2 527 274
Avskrivningar och utrangeringar	+	5 711 292
<b>Årets sparande</b>		<b>12 268 767</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>231</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	7 248 202	46 510 304	6 966 285
Reservering till fond 2020			2 569 000	-2 569 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 368 625	2 368 625	
Balanserad i ny räkning				6 966 285	-6 966 285
Årets resultat					4 030 201
Belopp vid årets slut	6 208 000	9 935 000	7 448 577	53 276 214	4 030 201

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	53 276 214
Årets resultat	4 030 201
	<b>57 306 416</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-2 527 274
Balanserat resultat	55 833 689
	<b>57 306 416</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	40 905 710	39 034 206
Övriga rörelseintäkter	Not 2	669 176	3 212 740
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-24 845 023	-21 778 133
Övriga externa kostnader	Not 4	-637 783	-1 772 950
Planerat underhåll		-2 527 274	-2 368 625
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-768 322	-811 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 711 292	-5 684 830
Summa rörelsekostnader		-34 489 694	-32 416 429
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 085 192</b>	<b>9 830 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 199	13 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 070 190	-2 877 702
Summa finansiella poster		-3 054 991	-2 864 231
<b>Årets resultat</b>		<b>4 030 201</b>	<b>6 966 285</b>

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	264 293 478	210 609 618
Inventarier och maskiner	Not 9	2 632 141	2 807 617
Pågående nyanläggningar	Not 10	6 516 046	11 902 282
		<u>273 441 665</u>	<u>225 319 516</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>273 442 165</u>	<u>225 320 016</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		35 937	71 546
Avräkningskonto HSB Stockholm		17 844 336	21 452 723
Placeringskonto HSB Stockholm		5 421	5 415
Övriga fordringar	Not 12	80 499	129 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 752 622	1 426 124
		<u>19 718 814</u>	<u>23 084 908</u>
Kassa och bank	Not 14	120 165	226 313

Summa omsättningstillgångar		<u>19 838 980</u>	<u>23 311 221</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>293 281 145</u></b>	<b><u>248 631 238</u></b>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 208 000	6 208 000
Upplåtelseavgifter	9 935 000	9 935 000
Yttre underhållsfond	7 448 577	7 248 202
	<u>23 591 577</u>	<u>23 391 202</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	53 276 214	46 510 304
Årets resultat	4 030 201	6 966 285
	<u>57 306 416</u>	<u>53 476 589</u>
Summa eget kapital	<u>80 897 992</u>	<u>76 867 791</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 198 827 276	151 284 600
	<u>198 827 276</u>	<u>151 284 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 157 324	8 857 324
Leverantörsskulder	2 531 051	2 132 481
Fond för inre underhåll	591 658	609 117
Övriga skulder	Not 17 14 592	21 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 7 261 252	8 858 693
	<u>13 555 877</u>	<u>20 478 846</u>
Summa skulder	212 383 153	171 763 446
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>293 281 145</u></b>	<b><u>248 631 238</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 030 201	6 966 285
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	5 711 292	5 684 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 741 493</u>	<u>12 651 115</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-242 288	-243 575
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 222 970</u>	<u>4 934 896</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 276 236</u>	<u>17 342 436</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-53 833 441</u>	<u>-12 704 619</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-53 833 441</u>	<u>-12 704 619</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>41 842 676</u>	<u>-3 157 324</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>41 842 676</u>	<u>-3 157 324</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 714 529</b>	<b>1 480 493</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>21 684 451</b>	<b>20 203 958</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 969 922</b>	<b>21 684 451</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,74% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 3,98% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 76 789 932 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	36 730 872	34 983 228
Individuell mätning el	3 600	3 600
Hyror	3 996 134	4 119 038
Övriga intäkter	727 918	496 687
Bruttoomsättning	<u>41 458 524</u>	<u>39 602 554</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-551 194	-567 328
Hyresförluster	-1 620	-1 020
	<b>40 905 710</b>	<b>39 034 206</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	669 176	412 740
Kompensation HSB	0	2 800 000
	<b>669 176</b>	<b>3 212 740</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 686 249	3 418 611
Reparationer	4 059 037	2 573 265
El	1 518 592	1 633 317
Uppvärmning	7 187 660	6 277 711
Vatten	2 809 005	2 626 756
Sophämtning	1 399 240	1 477 926
Fastighetsförsäkring	996 417	947 112
Kabel-TV och bredband	710 418	536 436
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 112 244	1 031 478
Förvaltningsarvoden	1 238 955	1 130 870
Övriga driftkostnader	127 207	124 651
	<b>24 845 023</b>	<b>21 778 133</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	95 972	96 518
Hyror och arrenden	3 550	4 574
Förbrukningsinventarier och varuinköp	113 113	115 475
Administrationskostnader	267 009	225 359
Extern revision	40 000	47 500
Konsultkostnader	21 781	51 523
Medlemsavgifter	96 358	105 575
Övriga externa kostnader juristarvode	0	1 126 426
	<b>637 783</b>	<b>1 772 950</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	546 315	577 987
Revisionsarvode	14 190	9 297
Övriga arvoden	35 476	30 548
Löner och övriga ersättningar	0	21 879
Sociala avgifter	152 428	149 303
Övriga personalkostnader	19 913	22 877
	<b>768 322</b>	<b>811 891</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	13 709	9 845
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
Övriga ränteintäkter	1 485	3 621
	<b>15 199</b>	<b>13 471</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	3 067 335	2 876 953
Övriga räntekostnader	2 855	749
	<b>3 070 190</b>	<b>2 877 702</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	316 419 046	293 004 054
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
Årets investeringar	59 219 676	23 414 992
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>377 533 247</b>	<b>318 313 571</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-107 703 953	-102 194 599
Årets avskrivningar	-5 535 816	-5 509 354
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-113 239 769</b>	<b>-107 703 953</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>264 293 478</b>	<b>210 609 618</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	406 000 000	406 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	7 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>589 600 000</b>	<b>589 600 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 408 995	4 408 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 408 995</b>	<b>4 408 995</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 601 378	-1 425 902
Årets avskrivningar	-175 476	-175 476
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 776 854</b>	<b>-1 601 378</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 632 141</b>	<b>2 807 617</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 902 282	22 612 654
Årets investeringar	53 833 440	12 704 619
Omklassificering till byggnad	-59 219 676	-23 414 992
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 516 046</b>	<b>11 902 282</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 345	3 970
Skattefordran	74 864	125 130
Övriga fordringar	2 290	0
	<b>80 499</b>	<b>129 100</b>



Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	1 669 806	1 367 696			
	Upplupna intäkter	82 817	58 428			
		<b>1 752 622</b>	<b>1 426 124</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Nordea plusgiro	120 165	226 313			
		<b>120 165</b>	<b>226 313</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	232860	0,86%	2024-12-30	15 000 000	0
	Stadshypotek AB	232862	0,86%	2024-12-30	25 000 000	0
	Stadshypotek AB	232863	0,86%	2024-12-30	5 000 000	0
	Stadshypotek AB	271387	0,69%	2023-04-30	15 000 000	0
	Stadshypotek AB	366180	0,64%	2025-04-30	45 000 000	0
	Stadshypotek AB	376375	0,41%	2023-07-30	5 700 000	0
	Stadshypotek AB	801346	2,70%	2024-12-01	10 225 600	440 000
	Stadshypotek AB	801349	2,70%	2024-12-01	7 968 800	340 000
	Stadshypotek AB	801350	2,70%	2024-12-01	8 125 614	340 000
	Stadshypotek AB	809322	2,63%	2024-12-30	12 882 426	220 000
	Stadshypotek AB	893105	2,73%	2025-10-30	14 034 010	1 294 356
	Stadshypotek AB	972668	2,26%	2026-09-30	5 582 410	62 200
	Stadshypotek AB	972669	2,26%	2026-09-30	9 214 862	102 672
	Stadshypotek AB	972670	2,26%	2026-09-30	6 930 863	77 224
	Stadshypotek AB	972671	2,43%	2026-10-30	3 297 619	80 924
	Stadshypotek AB	972672	2,26%	2026-09-30	8 970 396	99 948
	Stadshypotek AB	985826	2,63%	2026-12-01	4 052 000	100 000
					201 984 600	3 157 324
						186 197 980
						<b>198 827 276</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				213 906 000	172 280 000
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				3 157 324	8 857 324
					<b>3 157 324</b>	<b>8 857 324</b>
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Momsskuld				14 592	14 669
	Källskatt				0	6 563
					<b>14 592</b>	<b>21 232</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	213 232	195 012
Förutbetalda hyror och avgifter	3 465 434	3 243 384
Övriga upplupna kostnader	3 582 586	5 420 297
	<b>7 261 252</b>	<b>8 858 693</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

#### Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

#### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Bertil Neij

.....  
Björn Bergström

.....  
Hans Olof Håkansson

.....  
Jessica Bolonassos

.....  
Leila Isaksson

.....  
Lukas Sveman

.....  
Stefan Bengtsson

.....  
Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Mattias Matti

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjötungan i Tyresö, org.nr. 712400-1467

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Matti  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN BERGSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 12:52:38



**LUKAS SVEMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 09:47:35



**BERTIL NEIJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 07:24:14



**STEFAN DAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 14:48:16



**STEFAN BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 17:44:01



**JESSICA BOLONASSOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 12:32:14



**LEILA ISAKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 15:35:54



**HANS OLOF HÅKANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 14:15:08



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 18:46:42



**MATTIAS MATTI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 07:04:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 18:46:50



**MATTIAS MATTI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 08:28:18



HSB – där möjligheterna bor



BRF Sjötungan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## Punkt 12 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

## Punkt 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	53 276 214
Årets resultat	<u>4 030 201</u>
	<b>57 306 416</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-2 527 274
Balanserat resultat	<u>55 833 689</u>
	<b>57 306 416</b>

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	7 248 202	46 510 304	6 966 285
Reservering till fond 2020			2 569 000	-2 569 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 368 625	2 368 625	
Balanserad i ny räkning				6 966 285	-6 966 285
Årets resultat					4 030 201
Belopp vid årets slut	6 208 000	9 935 000	7 448 577	53 276 214	4 030 201

## Punkt 14 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

## Punkt 15 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod

Valberedningen föreslår stämman besluta att arvodet oförändrat är 1,5 basbelopp per styrelsemedlem och styrelsesuppleant

För revisor och revisorssuppleant föreslås oförändrat 0,3 prisbasbelopp per ledamot samt för valberedningen likaså 0,3 basbelopp per ledamot (basbelopp 2022 = 49300 kr).

Styrelsen redovisade 2135 timmar för 2021 vilket gav en timersättning på 242 kr före skatt.

## Punkt 16 Beslut om antal ledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår åtta ledamöter, varav en av HSB utsedd ledamot.





BRF Sjötungan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## **Punkt 17** Val till styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter

### Styrelse

Ordförande	1 år	Lukas Sveman	Nyval
Ledamot	2 år	Bertil Neij	Omval
Ledamot	2 år	Mikaela Olsson	Nyval
Ledamot	2 år	Gabriela Reyes Quinonez	Nyval
Ledamot	1 år	Fredrik Sander	Nyval

### Kvarstår

Ledamot	1 år kvar	Stefan Bengtsson
Ledamot	1 år kvar	Jessica Bolonassos

## **Punkt 18**

Av HSB Stockholm utsedd ordinarie ledamot: Stefan Dahlgren

## **Punkt 19** Beslut om antal revisorer och suppleant

Valberedningen föreslår två ledamöter varav en utses av HSB.

## **Punkt 20** Val av revisor

Revisor	1 år	Mattias Matti	Omval
---------	------	---------------	-------

## **Punkt 21** Val av antal ledamöter i valberedningen

två ledamöter föreslås.

## **Punkt 22** Val av valberedning

Ordförande	1 år	Gunilla Hellgren Lovén	Nyval
Ledamot	1 år	Leila Isaksson	Nyval

## **Punkt 23** erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

Ordinarie Lukas Sveman, Stefan Bengtsson, Bertil Neij och Jessica Bolonassos.

## **Punkt 24** Övriga i kallelsen anmälda ärenden



BRF Sjötingan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## **Punkt 24** Övriga i kallelsen anmälda ärenden

### **Motion 1**

”Motion ang trappbelysning i höghusen i Sjötingan

Det är viktigt att föreningen snarast installerar trappbelysning som kan fungera, även om strömmen går i föreningens fastigheter. Speciellt viktigt i höghusen. Om strömmen går, och hissen slutar fungera, slutar också trappbelysningen att fungera. Vi är nu många äldre som bor i desas hus och många av oss har svårigheter att gå ivanliga fall och skulle definitivt inte kunna klara av att gå i ett mörkt trapphus från sina lägenheter från de övre planen vid en akut utrymning.

Detta bör snarast åtgärdas.”

Ingegerd Green  
Myggdalsvägen 62

### **Styrelsens svar och förslag på beslut:**

Styrelsen tackar för förslaget och håller med om att detta är en punkt som bör tas i beaktan i det löpande underhållsarbetet. Styrelsen är positivt inställda till att ta in offerter på olika lösningar för detta.

Eftersom motionen gäller att ”snarast installera” denna belysning yrkar emellertid styrelsen på avslag, eftersom styrelsen dels anser att ”snarast” är svårdefinitierat, dels anser att åtgärden inte bör göras till vilken kostnad som helst (utan måste vägas mot övriga underhållsåtgärder).

### **Motion 2**

”Ang Soprummen och Matavfalls sopor

1. Öka antalet tömningar i grovsoprummet där kartonger och plast sorteras. Som det ser ut nu så är det bedrövligt. Då det är överfullt lägger folk plast och karteronger i vanliga matavfallsrummet.
2. Inför Matavfalls kompostering.”

Eva Keith Rosander  
Myggdalsvägen 62

### **Styrelsens svar och förslag på beslut:**

Styrelsen arbetar aktivt med både fråga 1 och 2. Arbetet har tyvärr dragit ut på tiden, dels eftersom styrelsens kontaktpersoner hos Tyresö kommun bytts ut och dels eftersom coronapandemin försvårat fysiska möten på plats hos föreningen. Det finns också många tekniska förhållanden och regelverk som kan försvåra arbetet.

Styrelsen har i detta nu en aktiv dialog med kommunen och leverantörer för att försöka hitta en ekonomiskt och miljömässigt hållbar lösning, men kan inte garantera att antalet tömningar ökar och att just kompostering införs, varför styrelsen yrkar på avslag.



BRF Sjötungan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

### **Motion 3**

”Ang Elbils platser.

Skapa fler elbilsplatser och då i samma veva se till att de som söker platserna får rätt info om hur man går tillväga för att ladda sin bil.”

Eva Keith Rosander  
Myggdalsvägen 62

### **Styrelsens svar och förslag på beslut:**

Styrelsen har mottagit flera önskemål om att utöka antalet elbilsplatser, och har för avsikt att hitta en ekonomiskt och praktiskt hållbar lösning på denna fråga inom en snar framtid.

Frågan är emellertid relativt komplicerad. Frågeställningar gällande exempelvis elnätets belastning, brandskydd, finansieringsformer, olika tekniska lösningar och dylikt måste noga utvärderas tillsammans med interna frågor som var man ska placera dessa laddstolpar och vad man ska göra med de bilar som i dagsläget står parkerad på dessa tilltänkta elplatser.

Styrelsen har upprepade gånger försökt få kontakt med den nuvarande leverantören Vattenfall/InCharge, men tyvärr utan framgång. Man har därför nu istället anlitat en energikonsult på Fastighetsägarna Service som i skrivande stund utreder olika lösningar. Man kommer även att behöva involvera föreningens ekonomiska och finansiella förvaltare för att se hur en utbyggnad av laddplatserna kan finansieras.

Gällande att ”se till att de som söker platserna får rätt info om hur man går tillväga för att ladda sin bil” vill styrelsen givetvis att informationen ska vara tydlig, men anser generellt att det är en fråga som ligger på leverantören av elbilsladdningen samt förvaltningsbolaget.

Eftersom båda frågorna är formulerad som en samlad motion som både kräver utbyggnad av elbilsplatser (oavsett vad detta kan tänkas kosta) och att ”rätt info” ska ges till de som står i kön (med viss otydlighet kring vad som avses med ”rätt” information), yrkar styrelsen på avslag.



BRF Sjtöngan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

#### **Motion 4**

”Önskar fler laddstolpar i garagen.

HSB Stockholm skriver på sin hemsida både hur föreningen bör tänka med till exempel regelbundna förfrågningar till medlemmarna, hur finansieringen kan lösas och att alla prognoser pekar mot att expansionen fortsätter.

- När föreningen gör förfrågningar och väl installerar är det därför vettigt att ordna fler än behovet är just då.
- Att det är tämligen enkelt att installera laddstolpar i garage men dyrare utomhus. Finns det i garagen motorvärmarruttag kan en kostnadseffektiv lösning vara att bygga om dessa.
- Att Naturvårdsverket ger stöd inom ramen för Klimatklivet, upp till 50 procent av kostnaden.

Förhoppningen är att en så här stor förening som brf Sjtöngan vill ligga i framkant och på så sätt bli mer attraktiv. Det skulle höja värdet på våra lägenheter.

Vi har ett antal laddstolpar idag och därmed borde en utökning inte vara svår. Det skulle ligga helt rätt i tiden.”

Marie Jensing  
Myggdalsvägen 112

#### **Styrelsens svar och förslag på beslut:**

Se svar på motion nummer tre (ovan) gällande styrelsens arbete i frågan.

Styrelsen motsätter sig inte de argument som framförs i motionen (eller av HSB Stockholm), men menar att de ger en något förenklad bild av verkligheten.

Utredningen som just nu pågår av energikonsulten från Fastighetsägarna Service överväger bland annat om platser bör placeras i garage eller utomhus, och om utredningen visar att det är bättre, billigare och/eller säkrare att placera dessa utomhus, har styrelsen svårt att motivera att laddplatserna – såsom motionären föreslår – ska placeras i garagen. Mot bakgrund av detta yrkar styrelsen på avslag, men kommer ändå att fortsätta den nu pågående utredningen och hoppas kunna utöka antalet laddplatser inom en snar framtid.



BRF Sjötingan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## **Motion 5**

”Vid årsmöte 2020 svarade styrelsen på en motion, motion #4, om sortering av matavfall med att styrelsen skulle utreda frågan:

’Styrelsen håller med om att sortering av matavfall kan vara bra både för miljön och ekonomin och har för avsikt att införa det. I nuvarande återvinningshus råder dock platsbrist och styrelsen avser därför att i första hand byta ut eller komplettera dessa hus med andra sopbehållare som har mer plats och är bättre anpassade för matavfall. Styrelsen anser att det vid denna stämma är för tidigt att ta beslut om matavfallsinsamling eftersom man först bör vidare utreda frågan om återvinningshusen och de praktiska förutsättningarna.’

Styrelsen har nu haft 2 år på att utreda hur föreningen bättre kan hantera vårt avfall och vi medlemmar önskar få ta del av utredningen.

Att börja med att sortera matavfall är i dag än mer aktuellt än 2020 med samhällets ökade kunskap om mikroplastens påverkan på miljön och införselns av avgift på plast.

Förutom förbättra insamlingen av komposterbart material behövs förändring i insamling av plast, metall och andra fraktioner för att kompensera för färre kärl av restavfall.

Enligt Tyresö kommuns avgiftstaxa för flerbostadshus är kostnaden för matavfallsinsamling 0:- med 104 tömningar per år för ett 140 l kärl. Motsvarande kärl med 52 tömningar för restavfall är 2017 :-

Föreningens kostnad för sophantering är cirka 1,5 miljoner årligen. Dock oklart fördelning av kostnader då årsredovisningen bara anger totalsumma. Men 1-200 000 :- borde en övergång till sortering av matavfall innebära i besparing.

Tyresö kommun har som mål att fram till 2025 ska mängden rest- och matavfall minskat med 25% i jämförelse med år 2015 samt att år 2030 ska mängden kommunalt avfall per invånare minskat med minst 25%. Enligt kommunens statistik så slängs 79% av matavfall i restavfallet. För vår förening förmodligen 100% eftersom vi saknar sortering av matavfall.

För att hjälpa Tyresö kommun att uppnå sina mål behöver vår förening bli bättre på att hantera återvinning av vårt avfall.

Förslag till beslut:

Styrelsen presenterar sin utredning om sortering av matavfall och tidsplan för införande.\*

\*I och med att styrelsen redan har för avsikt att införa sortering av matavfall kan vi inte fatta beslut om att införa sortering. Det beslutet är redan taget enligt svar på motion 4 år 2020. Det vi vill ha nu 2022 är besked om handlingsplan för införande. 2 år bör räcka som tid för att ta fram en utredning.”

Henrik Larsson  
Myggdalsvägen 84



BRF Sjötungan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

### **Styrelsens svar och förslag på beslut:**

Se svar på motion nr två (ovan) gällande att arbetet tyvärr har dragit ut på tiden.

Styrelsen motsätter sig motionärens påstående om att beslut redan fattats om att införa matavfallssortering på stämman år 2020. I den av motionären citerade texten från styrelsen (som röstades igenom på stämman) står det uttryckligen "Styrelsen anser att det vid denna stämma är för tidigt att ta beslut om avfallsinsamling (...)." Ett beslut om att införa matavfallssortering har således inte tagits, varken på stämman år 2020 eller därefter. Att styrelsen "har för avsikt att införa det (matavfallssortering)" är inte detsamma som att beslut fattats i frågan.

Angående den av motionären påpekade kostnadsbesparingen vill styrelsen också påtala att många andra kommuner börjat ta betalt för insamling av matavfall och att det kanske förefaller något osannolikt att Tyresö kommuns kostnadsfria insamling kommer att fortsätta för all framtid.

Med det sagt har styrelsen fortfarande för avsikt att införa matavfallssortering om det är praktiskt och ekonomiskt hållbart och en aktiv dialog i frågan pågår i detta nu tillsammans med Tyresö kommun, som inom kort ska återkomma med olika förslag på tänkbara lösningar för föreningen. Därefter måste finansieringsfrågan undersökas. Styrelsen har för avsikt att presentera en föreslagen lösning för medlemmarna så snart en sådan är redo att presenteras, och man beklagar att detta dragit ut på tiden.

Styrelsen yrkar således bifall på motionen, men kan inte säga när detta presenteras.

### **Punkt 25** Föreningstämmans avslutande



BRF Sjötungan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## Valberedningens förslag till val av styrelse vid årsstämman 2022-06-01

<b>Styrelse</b>			<b>HSB repr. ordinarie</b>
<b>Ordförande 1 år</b>	<b>Lukas Sveman</b>	<b>Nyval</b>	<b>Lukas Sveman</b>
<b>Ledamot 1 år kvar</b>	<b>Stefan Bengtsson</b>		<b>Stefan Bengtsson</b>
<b>Ledamot 1 år kvar</b>	<b>Jessica Bolonassos</b>		<b>Jessica Bolonassos</b>
<b>Ledamot 2 år</b>	<b>Bertil Neij</b>	<b>Omval</b>	<b>Bertil Neij</b>
<b>Ledamot 2 år</b>	<b>Mikaela Olsson</b>	<b>Nyval</b>	<b>Mikaela Olsson</b>
<b>Ledamot 2 år</b>	<b>Gabriela Reyes Quinonez</b>	<b>Nyval</b>	<b>Gabriela Reyes Quinonez</b>
<b>Ledamot 1 år</b>	<b>Fredrik Sander</b>	<b>Nyval</b>	<b>Fredrik Sander</b>

<b>Revisorer</b>		
<b>Revisor 1 år</b>	<b>Mattias Matti</b>	<b>Omval</b>
<b>Revisor HSB</b>	<b>Utses av HSB</b>	

<b>Valberedning</b>		
<b>Ordförande 1 år</b>	<b>Gunilla Hellgren Lovén</b>	<b>Nyval</b>
<b>Ledamot 1 år</b>	<b>Leila Isaksson</b>	<b>Nyval</b>

## Valberedningens arbetsätt och nominering

### Arbetsätt

Valberedningen har tagit del av styrelsens arbete genom besök på styrelsemöte samt personliga samtal med styrelseledamöterna. Valberedningen har även haft intervjuer med potentiella kandidater till styrelsen.

Med detta som bakgrund har valberedningen lämnat det förslag som enligt valberedningen bäst gagnar föreningen.

### Nominering

Valberedningen har haft som avsikt att ersätta 3 avgående medlemmar. Efter utlysning i portinfo och jultidningen så har vi fått många nya intressenter till styrelsen, något som känns oerhört kul!

Valberedningen föreslår stämman att rösta ja till Mikaela Olsson, Gabriela Reyes Quinonez och Fredrik Sander som nya ledamöter i styrelsen samt ja till att Bertil Neij omväljs som ledamot i styrelsen.

Valberedningen föreslår stämman att rösta ja till Mattias Matti som revisor.

Valberedningen föreslår stämman att rösta ja till Gunilla Hellgren Lovén och Leila Isaksson som medlemmar i valberedningen.



BRF Sjötungan  
Myggdalsvägen 102  
135 43 Tyresö  
Org.nr 712400-1467

## Valberedningens förslag till arvoden för 2022

### **Styrelsen: 10,5 prisbasbelopp (7 ord.)**

1,5 prisbasbelopp för varje ledamot och suppleant som fördelas inom styrelsen.

### **Revisor: 0,3 prisbasbelopp (1 ord.)**

0,3 prisbasbelopp per ledamot.

### **Valberedning: 0,6 prisbasbelopp (2 ord.)**

0,3 prisbasbelopp per ledamot att kollektivt fördela.

### **Möjlighet till extra arvode avsatt för arbete med stundande stambyte**

I föl lämnade valberedningen medskick till stämman att vid behov bevilja extra arvode för kommande arbete med stambytet. Valberedningen står fast vid detta och lämnar även i år till stämman följande uppmaning:

Då stambyte är ett oerhört omfattande och krävande arbete kommer det innebära att några, om inte alla, i styrelsen får arbeta hårdare under den period som stambytet sker. Även om vår styrelses nuvarande arvode är väl tilltaget anser valberedningen att styrelsen bör få ytterligare arvode under denna period, som är öronmärkt för stambytesprojektet.

Det extra arvodets storlek och tillhörande villkor bör beslutas vid en extra stämma.

Med vänliga hälsningar,  
Victor Aronsson & Gunilla Lovén





## Fullmakt till stämman

Om du inte kan vara med på din bostadsrättsförenings stämman kan du låta ett ombud företräda dig. Ombudet ska antingen vara en medlem i din bostadsrättsförening eller din make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämman och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall kunna visa en skriftlig fullmakt som inte är äldre än ett år

Bostadsrättsförening: Brf Sjötungan

Ort: Tyresö

Datum för stämman: 2022-06-01

Jag kan inte gå på stämman:

Namn: ..... Lägenhets nr: .....

Adress: ..... Tel nr: .....

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn: ..... Tel nr: .....

Adress: .....

Datum (då fullmakten skrivs på): .....

.....  
Underskrift Bostadsrättsinnehavare

.....  
Underskrift ombud

